

物件説明書

土地の概要	所在		公簿地目		地積 (㎡) (公簿)	
		横浜市栄区庄戸三丁目 1257 番 200		宅地		16,040.95 ㎡
建物の概要	種類	構造		床面積 (㎡) (公簿)		しゅん工時期
	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		1階	2,076.73	昭和56年
			2階	1,890.57		
			3階	1,029.45		
			4階	940.45		
			(合計)	5,937.2)		
附属建物の概要	体育館	鉄骨造スレートぶき平家建		776.81		昭和56年
	体育館(格技場)	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建		388.09		昭和63年
	物置	コンクリートブロック造合金メッキ鋼板ぶき平家建		8.99		昭和56年
	物置	鉄筋コンクリート造セメントかわらぶき平家建		7.42		昭和56年
	物置	鉄筋コンクリート造セメントかわらぶき平家建		3.70		昭和56年
	物置	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建		3.00		昭和56年
	物置	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建		3.00		昭和56年
	物置	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		34.75		昭和56年
	物置	コンクリートブロック造合金メッキ鋼板ぶき平家建		8.00		昭和56年
	物置	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		34.75		昭和56年
その他	防球ネット、池、水飲み場等の工作物、LPガスボンベ、立木 等					
土地利用条件	<p>(1) 募集用途 次の条件を満たす、周辺環境と調和し、敷地全体の長期的な活用ができる事業とします。</p> <p>■土地</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地は、現状有姿で引渡し、30年間の事業用定期借地とします。ただし、30年間には事業開始に向けた準備期間及び当該契約終了時に土地を更地で返還するための解体工事期間を含みます。 擁壁及び境界沿いフェンスは土地に含むものとし、事業用定期借地契約期間中は事業者が適正に維持管理することとします。 <p>■建物</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物(既存校舎等)は、現状有姿による売却とします。事業者は、既存校舎等の改修等を行って利用することも、解体撤去後に新たな建物を建築することも可とします。 既存校舎等には、体育館・格技場のほか、物置、遊具、防球ネット等の工作物及び立木も含まれます。(「2 公募物件の表示」参照) 建物の用途は、第一種低層住居専用地域に建築できる用途とします(ただし、住宅(共同住宅、主たる用途としての寄宿舍、下宿、兼用住宅を含む。)は不可)。 <p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業用定期借地期間満了時には、公募土地に存在する建築物(地中の杭等を含む。)、工作物(擁壁及び境界線沿いフェンスを除く。)を撤去し、立木を根元から伐採のうえ、土地を更地で返還することとします。 					

(2) 地域ニーズに沿った事業の提案

旧庄戸中学校は、毎年開催している庄戸夏祭りにおいて庄戸地区で育ち自立した若い世代が子どもたちを連れて遊びに来る場であるなど、地域住民から地区におけるシンボリックな存在であると考えられています。また、同中学校は、コミュニティハウスや地域防災拠点など地域住民にとって重要な施設・機能も有しています。（「上郷東地区のまちづくりに向けた助言」一部抜粋）

こうした背景を踏まえ、地域の代表等で構成された「上郷東地区まちの再生・活性化委員会」にて旧庄戸中学校に関する活用案（資料2「『上郷東地区のまちづくりに向けた助言』の抜粋」参照）が平成31年2月に取りまとめられ、「元気にいつまでも安心して地域で暮らす」、「若い世代の定住支援を強化する」、「コミュニティ活動の拠点を設ける」、「環境を活かした特徴的な魅力を創る」の4つの柱を掲げたうえで、それぞれ具体例が盛り込まれています。また、地域からはコミュニティハウス以外のスペースの多目的な利用（コミュニティハウスの整備については「(3)コミュニティハウスの整備」参照。）や体育館、格技場、校庭等の継続利用といったニーズもあります。

応募者は、この活用案等を踏まえ、当該地区における建築規制等にも適合した事業内容や取組について提案してください。

※ 『上郷東地区のまちづくりに向けた助言』の全編は<栄区ホームページ>で確認できます。

https://www.city.yokohama.lg.jp/sakae/kurashi/machizukuri_kankyo/machizukuri/kougaiibu_nomachi/saiseikasseiinkai.html

※ 必ずしも資料2「『上郷東地区のまちづくりに向けた助言』の抜粋」に記載の内容全てを実現する必要はありません。取組の内容や規模等は応募者の提案によるものとし、審査において評価します。

(3) コミュニティハウスの整備

事業者が内装込みで整備のうえ、本市に賃貸するものとして300㎡程度とします。

※ 整備の概要及び工事区分等の詳細については、資料3「旧庄戸中学校敷地内に整備するコミュニティハウスの整備概要及び工事区分等の詳細について」を参照してください。

※ 本市が負担する賃借料は次のとおりです（光熱水費、消費税及び地方消費税のみ別途）。ただし、整備形態に関わらず300㎡分の賃借料を上限とします。

整備形態	賃借料 (月額)	賃借料の上限 (月額)
新設の建築物に新しいコミュニティハウスを整備する場合	1,000 円/㎡	300,000 円
既存建物内でコミュニティハウスの移設又は既存コミュニティハウスを改修する場合	650 円/㎡	195,000 円

※ コミュニティハウスの日常における管理運営については、本市が指定管理者制度により対応する予定です。

※ 既存コミュニティハウスを改修する場合であっても、防火区画や排煙設備の設置が必要となります。その他の整備にあたり必要となる改修工事等は、事業者が調査のうえ実施することとします。

【問合せ先】 栄区総務部区政推進課（TEL 045-894-8161）

(4) 地域防災拠点（指定緊急避難場所・指定避難所）としての指定

旧庄戸中学校は閉校後も地域防災拠点に指定されています。応募者が旧庄戸中学校で行う事業においても、引き続き地域防災拠点の指定に同意をしてください。事業予定者の決定後、土地の事業用定期借地権設定契約及び建物の公有財産売買契約と同時期に、本市と事業予定者との間で、指定に関する内容等を定めた「災害時における避難施設としての施設使用に関する協定書」を締結します。

資料4「災害時における避難施設としての施設使用に関する協定書（例）」参照

※ 標準的な協定条項を示しています。必要に応じて協定条項を調整することがあります。

なお、指定を受けるにあたり、次のアからウに掲げる条件を全て満たす必要があります。また、指定する期間は契約期間と同様とします（工事等により建物の利用ができない場合を除く。）。

加えて、地域住民の方が参加する防災訓練の実施等により年に数回程度、地域住民や本市職員等が敷地内に立ち入ることがあります。

【問合せ先】 栄区総務部総務課 (TEL 045-894-8312)
総務局危機管理部地域防災課 (TEL 045-671-2011)

ア 面積・スペース ※発災時のスペースは無償で供出いただきます。

(7) 発災時には、1,500㎡以上の屋内避難スペースを供出すること（廊下、階段等の共用部分は除く）

※ 屋内避難スペースは、主たる避難スペースの他に、女性、乳幼児、高齢者、障害者等に配慮するための部屋として、おおむね3室を供出してください。

※ 現在は、体育館（約870㎡）、格技場（約350㎡）、職員室・コミュニティハウス内研修室A～C及び和室（合計：約320㎡）を避難スペース等として使用しています（合計：約1,540㎡）。

(4) 発災時には、前記の他、炊き出しや仮設トイレ設置、ペット一時避難場所等の屋外スペースを供出すること

※ 具体的な使用範囲については、事業予定者決定後に本市、地域防災拠点運営委員、事業予定者との協議のうえ決定します。

【問合せ先】 栄区総務部総務課 (TEL 045-894-8362)
総務局危機管理部地域防災課 (TEL 045-671-2011)

イ 設備

(7) 既設の防災備蓄庫の残置及び追加スペース（13㎡程度）の提供

平時から避難者向けの備蓄食料や飲料水、避難生活に必要な資機材、救助資機材等を格納するため、次のとおり防災備蓄庫等のスペースを提供することとします。

- ・ 既設の防災備蓄庫は、本市が引き続き所有し、防災備蓄庫として使用するため残置することとします。
- ・ 屋内外を問わず、施錠可能なスペース（13㎡程度）を確保することとします。

(追加スペース例) 体育館倉庫/再利用校舎内の空部屋/物置などの簡易倉庫等

※ 備蓄食料や資機材等の更新のため、年に数回程度、業者が敷地内に立ち入ることがあります。

※ 防災備蓄庫に格納する物品の増減により、備蓄スペースの調整をお願いすることがあります。

【問合せ先】 総務局危機管理部地域防災課 (TEL 045-671-2011)

(4) 下水直結式仮設トイレ（通称：ハマッコトイレ）の使用のための公共下水道管からの敷地内引込管、マンホール及び地下型貯水槽の残置（資料5「下水直結式仮設トイレ設置位置資料」参照）

下水直結式仮設トイレは、地域防災拠点へ整備している、公共下水道管に直結した屋外仮設トイレです。発災時には、既設マンホールの上に仮設トイレ（平時は防災備蓄庫等に格納）を設置して使用します。

※ 貯水槽への注水は本市が行い、事業者の負担は発生しません。

※ 災害用トイレ及び地下型貯水槽は令和5年7月頃に本市が設置予定です。

※ トイレ上屋部分は令和6年3月頃に防災倉庫備蓄庫等へ納入予定です。

※ 地域住民の方が参加する防災訓練の実施や、管路施設および貯水槽の点検等、年に数回程度、地域住民や本市職員等が敷地内に立ち入ることがあります。

【問合せ先】 環境創造局下水道管路部管路保全課 (TEL 045-671-2829)

(4) デジタル移動無線機の残置又は整備

デジタル移動無線機は、地域防災拠点に設置される非常用通信設備で、旧庄戸中学校では校長室に設置されています。校舎を解体する場合は、新たに建築する建物内に整備してください。なお、移設に当たっては、本市の防災無線保守業者と調整のうえ、整備をお願いします。

【問合せ先】 総務局危機管理部緊急対策課システム担当 (TEL 045-671-2143)

(4) 災害時特設公衆電話の残置又は整備

災害時特設公衆電話は、地域防災拠点に設置される避難者用の仮設公衆電話で、旧庄戸中学校では体育館に設置されています。体育館を解体する場合は、新たに建築する建物内に電話線を接続するためのモジュラージャックを新設してください。

なお、新設・移設に当たっては、本市の特設公衆電話保守業者と調整のうえ、整備をお願いします。

【問合せ先】総務局危機管理部地域防災課（TEL 045-671-2011）

(オ) 緊急給水栓の残置

緊急給水栓は、発災時に飲料水を確保するための設備で、地震に強い水道管に仮設の蛇口を取り付けて給水する施設です。

※ 発災後おおむね4日目以降、本市水道局職員等が断水状況を踏まえて順次蛇口を開設します。

※ 緊急給水栓を使用した際に、水道料金は発生しません。

※ 地域住民の方が参加する防災訓練の実施や、施設内で行う応急給水装置などの点検等、年に数回程度、地域住民や本市職員等が敷地内に立ち入ることがあります。

【問合せ先】水道局給水サービス部給水維持課（TEL 045-671-3068）

ウ 施設管理者（建物所有者）としての役割

(ア) 発災時は避難所としての使用を優先してください。

(イ) 地域防災拠点運営委員会に参画し、出来る限り防災訓練に参加してください。

(ウ) 地域防災拠点運営委員会等が地域防災拠点の開設や上記設備の点検等を行う際、敷地や屋内避難スペースの開錠等に協力してください。

(エ) 施設の安全管理を行ってください。

【問合せ先】栄区総務部総務課（TEL 045-894-8312）

※ その他詳細な事項については、事業予定者決定後、本市と地域防災拠点運営委員会、事業予定者の3者にて協議のうえ決定します。

※ 風水害時においても、一時的な避難場所として使用する可能性があります。

(5) 市内事業者の活用

設計、施工又は管理運營業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を活用してください。

土地の主な利用規制等	接道条件	北西側：幅員約13.0m（庄戸第334号線） 北東側：幅員約6.5m（庄戸第420号線、庄戸第430号線） 西側：幅員約16.0m（庄戸第217号線） ※ 上記幅員は概ねの数値のため、現況優先とします。
	用途地域等	第一種低層住居専用地域（建ぺい率30% 容積率60%）
	高さ制限	第一種高度地区
	防火地域	防火指定なし
	風致地区	第二種風致地区
	横浜市駐車場条例の附置義務区域	指定なし
	宅地造成工事規制区域	指定地域
	開発行為	事業提案の内容により「開発行為」に該当する場合があります。開発行為を行おうとする場合は、あらかじめ、市長の許可（開発許可）を受けなければなりません。開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することができません。
	緑化地域	緑化地域
	その他	その他、公募土地の利用等に当たって考慮が必要な事項については、必要に応じて、応募者において調査をしてください。
交通	鉄道	最寄駅：JR根岸線 港南台駅（バス約20分、徒歩約2分）
供給設備等		受給等に必要な施設や工事については、公募土地の引渡し後に事業者で手続、費用負担を行ってください。

(1) 既存校舎等を活用する場合の留意事項

既存校舎等を活用する場合、次のア及びイに掲げる内容に留意し、事業開始に当たって必要となる修繕及び改修工事等の計画並びに事業用定期借地期間中の既存校舎等の維持保全計画についての考え方を提案書に記載してください。

※ 既存校舎等の改修工事を行う際には、関係する法令全てに適合させる必要があります。また、これらに要する一切の費用は、事業者の負担とします。

ア 修繕工事

旧庄戸中学校は閉校後7年が経過しており、既存校舎等を活用する場合は、修繕工事が必要となる場合があります。

現地視察（「7 現地視察の開催」参照）等により建物の状況を確認し、修繕計画を立ててください。

イ 建築物の高さの限度

既存校舎等は建築基準法第55条第3項第2号及び横浜国際港都建設計画高度地区により高さの限度を超える許可を受けています。

計画に伴う許可の取扱いや手続等に関しては、担当課（建築局建築指導部市街地建築課）に相談してください。

【問合せ先】建築局建築指導部市街地建築課（TEL 045-671-4525）

(2) 建築等に関する制限について

公募土地は、第一種低層住居専用地域（建ぺい率30%、容積率60%）に位置しています。

また、公募土地は、第二種風致地区に位置しており、事業提案の内容によって許可が必要な行為となる場合があります。詳細は、風致地区の手引で確認できます。

https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/kankyo-shoene/huuti/huuti.files/0054_20200130.pdf

【問合せ先】建築局建築指導部建築企画課（TEL 045-671-4526）

(3) 地域利用の継続について

コミュニティハウス、体育館、格技場及びグラウンドについて、事業用定期借地権設定契約及び公有財産売買契約を締結するまでの間は、地域利用を継続することとします。ただし、詳細については別途協議することとします。

なお、本公募開始から土地及び建物の引渡しまでの間に、地域利用によって生じた大きな損耗については、本市が修繕を実施します。

【問合せ先】栄区総務部市政推進課（TEL 045-894-8161）

(4) 横浜市都市計画マスタープラン栄区プランについて

事業提案の内容検討に当たっては、横浜市都市計画マスタープラン栄区プランを確認のうえ、趣旨に沿った内容としてください。

詳細は<栄区ホームページ>で確認できます。

https://www.city.yokohama.lg.jp/sakae/kurashi/machizukuri_kankyo/machizukuri/toshikeikaku/sakae-mplan.html

【問合せ先】栄区総務部市政推進課（TEL 045-894-8161）

(5) 周辺環境について

公募土地の周辺地区には戸建住宅が建ち並んでいることを踏まえ、生活環境（音、光、におい、周辺交通等）に配慮した事業計画を検討してください。

(6) 引渡しについて

公募土地及び建物は現状有姿で引渡します。また、公募土地に存在する工作物及び立木等はそのままの引渡しとなります。工作物及び建物の状況等について十分確認をお願いします。

なお、物件説明書と現況が異なる場合には現況を優先し、現況のまま引渡します。

(7) ハザードマップ等の情報について

本物件の一部敷地について、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）における土砂災害警戒区域に指定されています。

また、本物件の一部敷地について、横浜市行政地図情報提供システムにおけるわいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）の情報は下表のとおりです。

本情報の記載がない場合や過去の災害履歴の該当がない場合でも、雨の降り方や土地利用の変化等により浸水被害の可能性がありますのでご注意ください。

	洪水（想定最大規模）	内水（想定最大規模）	高潮
浸水想定区域の該当の有無	無	有	無
想定被害	—	0m ≤ 浸水深m < 0.2m	—

【参考】横浜市行政地図情報提供システム

<https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

【参考】土砂災害ハザードマップ

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/bosai/gake/hmap.html>

【参考】横浜市の災害（過去の災害履歴）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/bousai-kyukyu-bohan/bousai-saigai/bosai/kako/saigai.html>

(8) 土壌について

公募土地は、樹林地から造成された学校用地です。土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）及び横浜市生活環境の保全等に関する条例（平成14年12月横浜市条例第58号）に規定する特定有害物質等の使用は、確認されていません。

(9) 地下埋設物について

公募土地には、電気、ガス、上水道、下水道の埋設管が存在します（資料6「地下埋設物調査平面図」参照）。

(10) 上水道の埋設管について

公募土地の地下に存在する上水道の埋設管は現状のまま引渡しますが、事業用定期借地期間満了時には、土地の返還と併せて上水道の埋設管を本市に無償で返還することとします。

なお、事業計画において必要な措置（調査、撤去、新設、改造等）及びその費用負担等について、本市は対応しません。

詳細については別途協議することとします。

(11) その他附帯工作物について

公募土地には、防球ネット、池、水飲み場等が設置されていますが、引渡しは現状有姿で行い（本市が引き続き所有する防災備蓄庫等を除く。）、事業計画において必要な措置（調査、補修、修繕、改修、撤去、搬出処理、安全対策等）及びその費用負担について、本市は対応しません。

公募土地には擁壁等の構造物が築造されていますが、経年劣化による影響については確認しておらず、ひび、破損等が見られる場合もあります。また、擁壁等の構造物について、築造時の図面及び構造計算書、その他の資料はありません。

(12) 立木等について

公募土地には、立木、切り株及び雑草等がありますが、剪定、除去、伐採及び伐根等の費用負担について、本市は対応しません。なお、事業用定期借地期間満了時には、立木を根元から伐採してください。

(13) 公募土地と重複する横浜環状南線のトンネル区間について

公募土地は、高速横浜環状南線事業の事業区域と一部重複しており、地下部にトンネル構造物等が構築されます（公募開始時に判明している道路区域と重複する区域及び構築物等は、資料7「公募土地と重複するトンネル区間参考図」参照）。

事業者は、事業区域と重複する公募土地の地下部の区域について、事前に書面による本市の承諾を得たうえで、高速横浜環状南線の施工事業者と別途覚書等を締結し、無償で使用させること

とします。

(14) 関係図面について

土地及び建物に関する図面は、資料8「関係図面」を参照してください。なお、図面は製本の都合上、縮尺等が正確ではありません。

また、これらの図面以外に関係図面の一部が校舎内に保管されており、公募期間中に実施する現地視察の際に閲覧（カメラ・携帯電話等による撮影を含む。）することが可能です。校舎内に保管されている図面の閲覧を希望する場合は、現地視察の申込みと併せてその旨をお伝えください。

なお、一部の図面に記載のある公募土地の西側に隣接する横断歩道橋（庄戸歩道橋）は、令和4年12月に撤去済みです。

(15) その他

その他、公募土地の利用等に当たって考慮が必要な事項については、応募者において調査してください。

特に、事業提案の内容に許認可等を要するものを含む場合、その内容・スケジュール等、十分に所管部署に相談し、必要に応じて事業提案の内容について協議を行ってください。

【参考】横浜市行政地図情報提供システム

<https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal?mid=2>